

## 期間入札の公告

令和 6年 4月17日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 村上 誠

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

## 記

|  |   |
|--|---|
| 入札期間   | 令和 6年 5月 9日から<br>令和 6年 5月16日 午後 5時00分まで   |
| 開札期日   | 日 時 令和 6年 5月22日 午前10時00分<br>場 所 横浜地方裁判所小田原支部売却場   |
| 売却決定<br>期日   | 日 時 令和 6年 6月 4日 午前 9時50分<br>場 所 横浜地方裁判所小田原支部民事部   |
| 特別売却<br>実施期間   | 令和 6年 5月29日 午前10時00分から<br>令和 6年 5月29日 午後 3時00分まで  |
| 買受申出の保証の<br>提供方法   | 下記のいずれかによる。<br>(1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。<br>(2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。 |
| 買受申出の資格の<br>制限(民事執行規<br>則33条)  | ☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。                                  |
| 一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 6年 4月17日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。なお、特別売却実施期間中の買受申出の受付は、午前10時から午後3時までの間(ただし、午後0時15分から午後1時までの間を除く。)に行います。 |   |





## 物 件 目 録

1 所 在 平塚市四之宮一丁目  
地 番 861番1  
地 目 宅地  
地 積 1277.98平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4335440分の114080

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 平塚市四之宮一丁目861番地1  
建物の名称 オクトピア中原

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 四之宮一丁目861番1の14  
建物の名称 207  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 2階部分 57.04平方メートル

所有者 亡A相続財産



## 物件明細書

令和 6年 3月12日

横浜地方裁判所小田原支部民事部

裁判所書記官 柿 澤 正 明

---

---

1 不動産の表示

【物件番号1, 2】

別紙物件目録記載のとおり

---

---

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

---

---

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1, 2】

なし

---

---

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

本件所有者が占有している。

---

---

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号2】

管理費等の滞納あり。

### 《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。



物 件 目 録

1 所 在 平塚市四之宮一丁目  
地 番 861番1  
地 目 宅地  
地 積 1277.98平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4335440分の114080

2 (一棟の建物の表示)

所 在 平塚市四之宮一丁目861番地1  
建物の名称 オクトピア中原

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 四之宮一丁目861番1の14  
建物の名称 207  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 2階部分 57.04平方メートル

所有者 亡A相続財産



令和 5年(ケ)第 117号  
令和 6年 1月12日受理  
令和 6年 2月20日提出

# 現況調査報告書

横浜地方裁判所小田原支部  
執行官 遠 島 仁 史

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

## 物 件 目 録

1 所 在 平塚市四之宮一丁目  
地 番 861番1  
地 目 宅地  
地 積 1277.98平方メートル

共有者 亡A相続財産 持分4335440分の114080

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 平塚市四之宮一丁目861番地1  
建物の名称 オクトピア中原

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 四之宮一丁目861番1の14  
建物の名称 207  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 2階部分 57.04平方メートル

所有者 亡A相続財産

|                |   |  |
|----------------|---|--|
| 不動産の表示         | 「物件目録」のとおり  |  |
| 住居表示           | 平塚市四之宮一丁目4番84-207号  |  |
| 建物             | 物件2   |  |
| 種類、構造及び床面積の概略  | <input checked="" type="checkbox"/> 公簿上の記載とほぼ同一である<br><input type="checkbox"/> 公簿上の記載と次の点が異なる ( <input type="checkbox"/> 主たる建物 <input type="checkbox"/> 附属建物 )<br><input type="checkbox"/> 種類：<br><input type="checkbox"/> 構造：<br><input type="checkbox"/> 床面積： |  |
| 物件目録にない附属建物    | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">種類：</li> <li style="margin-left: 10px;">構造：</li> <li style="margin-left: 10px;">床面積：</li> </ul>                         |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物所有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本建物を住居として占有し管理している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり   |  |
| 下記以外の敷地(目的外土地) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外土地の概況」のとおり)   |  |
| 管理費等の状況        | <input checked="" type="checkbox"/> 回答書<br>管理費 円<br>修繕積立金 円<br>円<br>円   | のとおり 平成 年 月 日現在<br><input type="checkbox"/> 滞納はない<br><input type="checkbox"/> 滞納がある 年 月分～ 年 月分<br>計 円<br><input type="checkbox"/> 不明 |
| 管理費等照会先        | 大成有楽不動産株式会社 横浜事業部   |  |
| その他の事項         |   |  |
| 土地             | 物件1   |  |
| 現況地目           | <input checked="" type="checkbox"/> 宅地 (物件 1 ) <input type="checkbox"/> 公衆用道路 (物件 ) <input type="checkbox"/> (物件 )  |  |
| 形状             | <input checked="" type="checkbox"/> 公図のとおり <input type="checkbox"/> 地積測量図のとおり<br><input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり<br><input type="checkbox"/>   |  |
| 占有者及び占有状況      | <input checked="" type="checkbox"/> 土地共有者 <input type="checkbox"/> その他の者<br>上記の者が本土地上に上記区分建物を所有し、一棟の建物の敷地として使用している<br><input type="checkbox"/> 「占有者及び占有権原」のとおり  |  |
| 上記以外の建物(目的外建物) | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある (詳細は「目的外建物の概況」のとおり)   |  |
| その他の事項         |   |  |
| 執行官保管の仮処分      | <input checked="" type="checkbox"/> ない<br><input type="checkbox"/> ある <ul style="list-style-type: none"> <li style="margin-left: 10px;">地方裁判所 支部 平成 年 ( ) 第 号</li> <li style="margin-left: 10px;">保管開始日 平成 年 月 日</li> </ul>                                     |  |
| 土地建物の位置関係      | <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面 (各階平面図) のとおり <input type="checkbox"/> 土地建物位置関係図のとおり  |  |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



令和 5年 (ケ) 第117号

担当執行官 遠 島 仁 史

## 回 答 書

(該当事項の□に「✓」印を付してください。)

1 管理費等の額及び滞納額は次のとおりです。

※管理規約, 集会決議等で, 区分所有法により特定承継人行使できる債権とされたものを記載してください。

令和 6 年 2 月 1 日現在

|  |                          |        |   |   |         |   |
|--|--------------------------|--------|---|---|---------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> 管理費    | 月額                       | 9,500  | 円 | <input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 | 256,500 | 円 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 修繕積立金  | 月額                       | 11,000 | 円 | <input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 | 251,500 | 円 |
| <input checked="" type="checkbox"/> 駐車場使用料 | 月額                       | 7,000  | 円 | <input checked="" type="checkbox"/> 滞納額 | 7,000   | 円 |
| <input type="checkbox"/>                   | 月額                       |        | 円 | <input type="checkbox"/> 滞納額            |         | 円 |
| <input type="checkbox"/> 損害金               | 年                        |        | % | <input type="checkbox"/> 金額             |         | 円 |
| <input type="checkbox"/> 滞納期間              | 令和 3 年 12 月分~令和 6 年 2 月分 |        |   |   |         |   |

※修繕積立金は 2021年12月分~2022年12月分毎月額 75,000円 2023年11月分毎月額 11,000円

2 上記1以外の特定承継人行使できない債権で、徴収されている費用は次のとおりです。

|                          |    |  |   |                              |  |   |
|--------------------------|----|--|---|------------------------------|--|---|
| <input type="checkbox"/> | 月額 |  | 円 | <input type="checkbox"/> 滞納額 |  | 円 |
| <input type="checkbox"/> | 月額 |  | 円 | <input type="checkbox"/> 滞納額 |  | 円 |
| <input type="checkbox"/> | 月額 |  | 円 | <input type="checkbox"/> 滞納額 |  | 円 |

3 管理費, 修繕積立金以外について, 特定承継人行使できる債権であることを定めた次の資料 (コピー) を提出する。

管理規約      議事録

| 関係人の陳述等            |  |
|--------------------|--|
| 陳述者<br>(当事者等との関係)  | 陳述内容等  |
| ■ B<br>(亡A相続財産清算人) | 1 本件建物は、私が亡A相続財産清算人として管理しています。<br>2 Aは一人で本件建物に居住していましたが、病院に入院し死亡したと親族の人から聞いています。 |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(4枚目)

## 執行官の意見

- 本件建物の占有者及び占有状況は、関係人の陳述及び内部立入調査の結果より2枚目記載のとおりと認めた。
  
- 本件建物の損傷及び汚損箇所等  
経年による劣化に加え、保守管理が充分でないため汚損、破損等が認められる。  
水道、排水、電気設備等の状態は確認していない。
  
- 本件土地は、南側で市道に接している。(評価人の調査による)

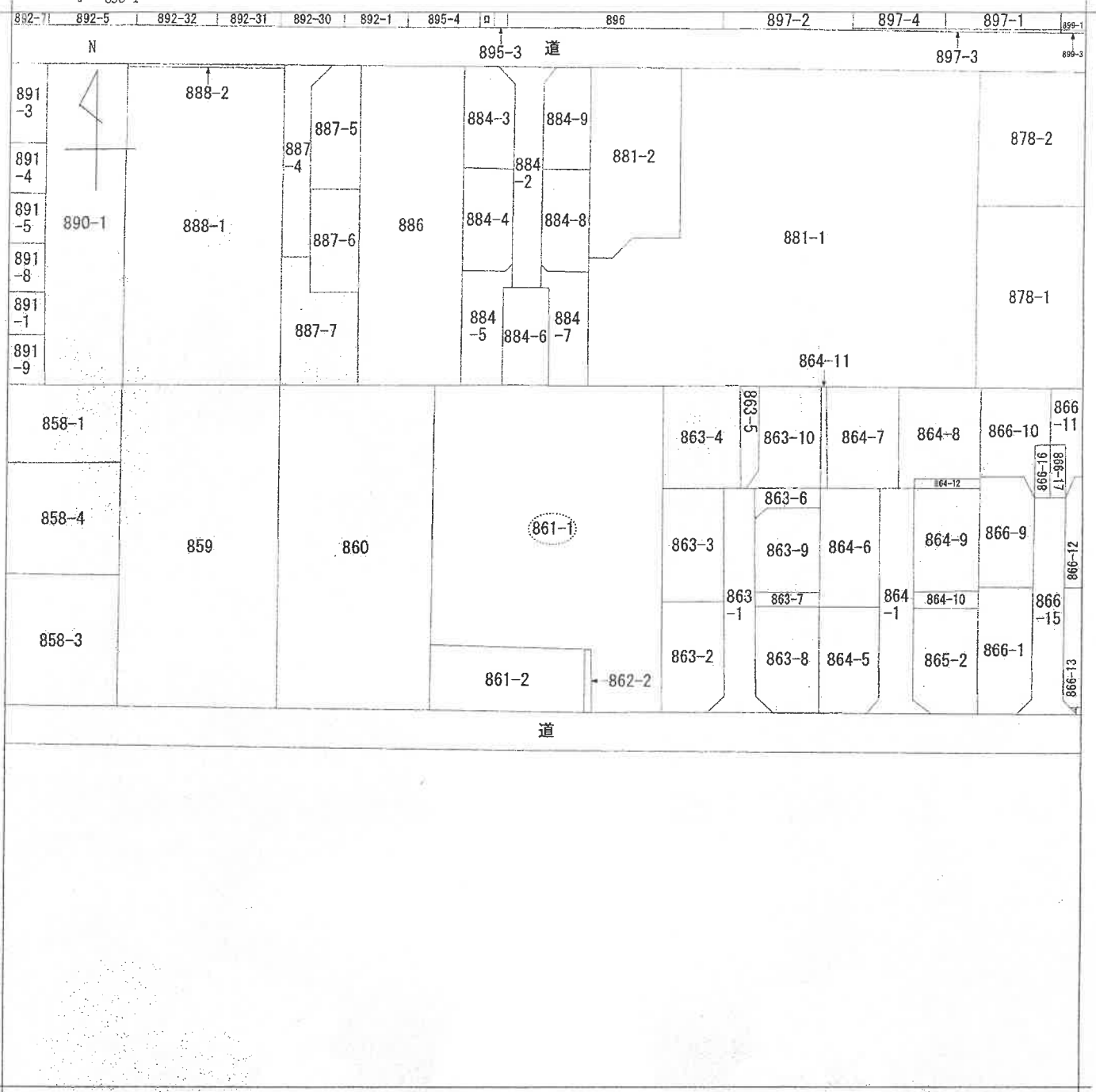
(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(5枚目)

| 調査の経過   |         |   |
|---|---------|---|
| 調査の日時   | 調査の場所等  | 調査の方法等  |
| 6年1月17日(水)<br>14:30—14:40   | 目的物件所在地 | 外観調査写真撮影, 不在  |
| 6年1月22日(月)<br>16:00—16:15   | 目的物件所在地 | 目的物件立入調査, 写真撮影, 調査に立ち会った亡<br>A相続財産清算人より占有状況等聴取(評価人同<br>行) |
| 6年1月24日(水)  | 電 話     | 管理費等滞納照会  |
| 年 月 日 ( )<br>: — :  |         |   |
| 年 月 日 ( )<br>: — :  |         |   |
| 年 月 日 ( )<br>: — :  |         |   |
| 年 月 日 ( )<br>: — :  |         |   |
| (特記事項)  |         |   |
| <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>目的物件は不在で施錠されていると予想されたので, 立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。                |         |   |
| <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 _____ を立ち会わせ, 技術者に解錠させて建物<br>内に立ち入った。 |         |   |
| <input type="checkbox"/> 令和 年 月 日<br>休日・夜間執行許可の提示をした。   |         |   |
| <input type="checkbox"/>  |         |   |

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

イ 866-14  
ロ 895-1



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

本図面はA3判をA4判  
に縮小したものである

地番区域見出し  
四之宮1丁目

|       |       |           |           |           |          |    |         |
|-------|-------|-----------|-----------|-----------|----------|----|---------|
| 請求部   | 所在    | 平塚市四之宮一丁目 |           | 地番        | 861番1    |    |         |
| 出力縮尺  | 1/600 | 精度区分      | 座標系番号又は記号 | 分類        | 地図に準ずる図面 | 種類 | 土地改良所在図 |
| 作成年月日 |       |           |           | 備付年月日(原図) |          |    | 補事項     |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方法務局西湘二宮支局管轄)

令和5年6月29日  
東京法務局

地図整理番号：M54259

登記官

# 建物図面

147842

各階平面図

家屋番号

中野区西久保  
861-1の14

建物各階平面図

建物の所在

東京都中野区西久保861-1

## 各階平面図

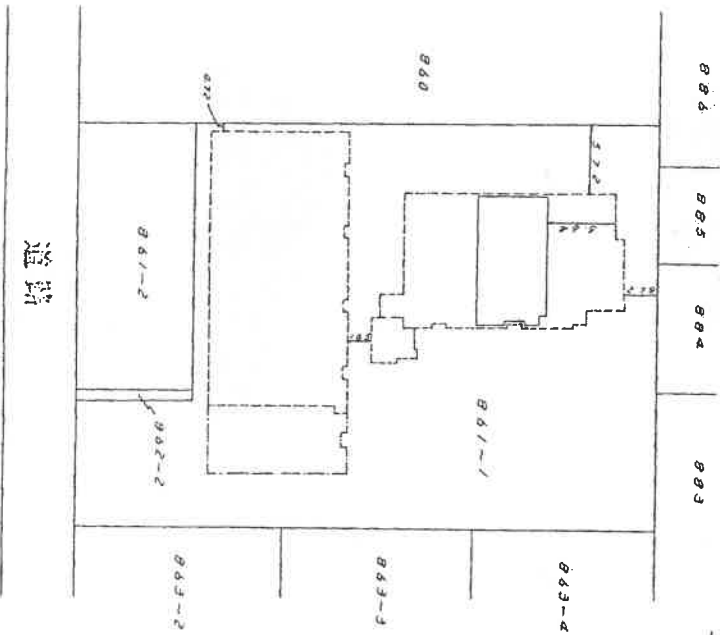
縮尺1/250



## 建物図面

縮尺1/500

この建物の存する部分2階



本図面はB4判をA4判に縮小したものである

2061 X 986 = 60146  
 2129 X 1077 = 138933  
 2114 X 1056 = 120384  
 2233 X 1077 = 250981  
 570204

作製者

土地調査士

(昭和59年10月12日作製)

縮尺

1/250

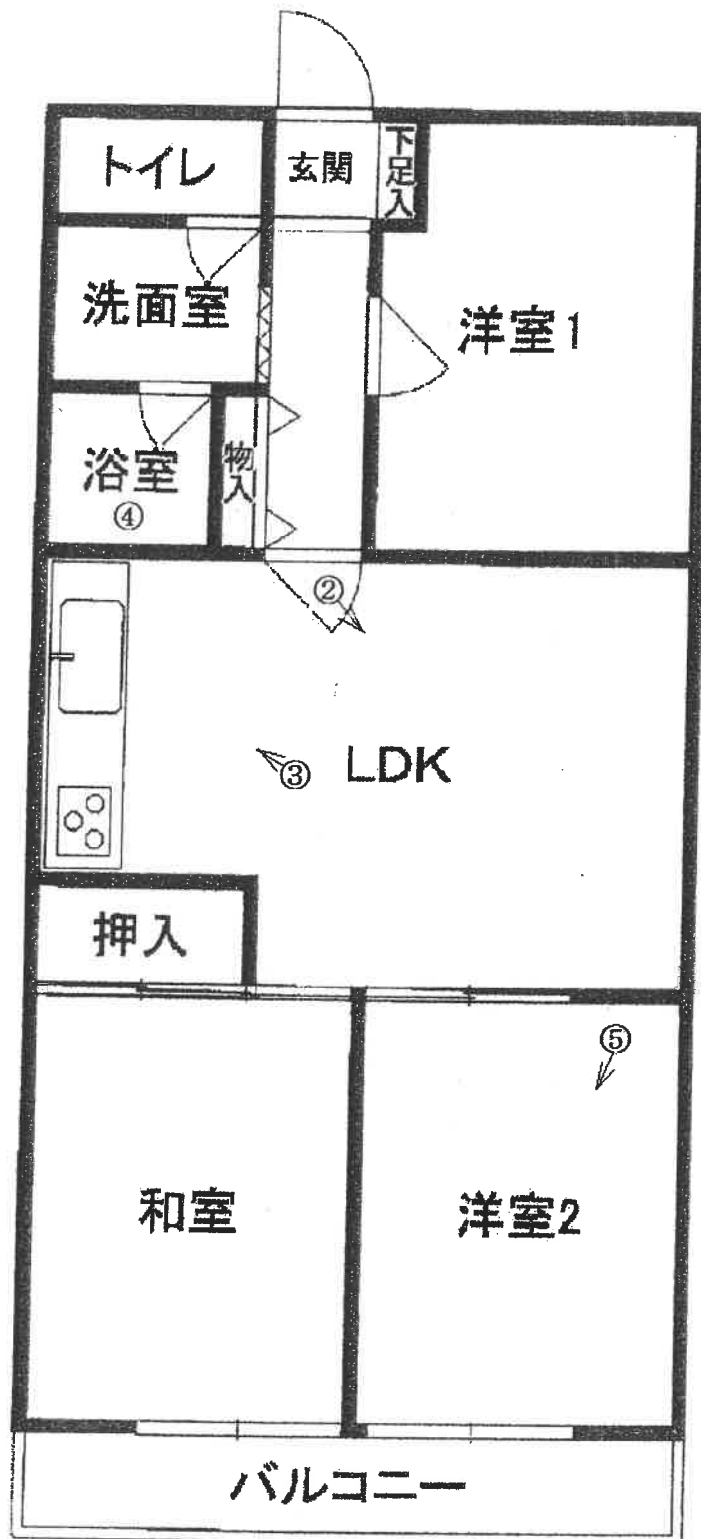
申請人

縮尺

1/500

# 間取見取図

←○写真撮影位置・方向



① 本件建物を含む一棟の建物の外観（南東方向から撮影）



② 建物内の状況





③ 建物内の状況



④ 建物内の状況



⑤ 建物内の状況



令和5年 (ケ) 第 117号  
令和6年 1月 22日 現地調査  
令和6年 2月 20日 評価

横浜地方裁判所小田原支部

# 評 価 書

評価人 不動産鑑定士

藤 原 新 一

## 第 1 評価額

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| 一 括 価 格 ( 合 計 )     |                     |
| 金 6, 0 1 0, 0 0 0 円 |                     |
| 内 訳 価 格             |                     |
| 物 件 1 ( 土 地 )       | 金 2, 3 2 0, 0 0 0 円 |
| 物 件 2 ( 建 物 )       | 金 3, 6 9 0, 0 0 0 円 |

- 1 一括価格は、物件 1、2 の各不動産について、一括売却（民事執行法第 6 1 条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- 2 内訳価格は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- 3 物件 1 の内訳価格は物件 2 のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件 2 の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

## 第 2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。  
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法第 58 条 4 項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

### 第3 目的物件

| 番号      | 登 記          | 現 況   |
|---------|--------------|---|
| 1       | 次頁物件目録記載のとおり | (住居表示)<br>「平塚市四之宮1-4-84-207」<br>(マンション名)<br>オクトピア中原 |
| 2       |              |   |
| 特 記 事 項 |              |   |
|         |              |   |

\*現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記記載と同じである。

## 物 件 目 録

1 所 在 平塚市四之宮一丁目  
地 番 861番1  
地 目 宅地  
地 積 1277.98平方メートル  
共有者 亡A相続財産 持分4335440分の114080

### 2 (一棟の建物の表示)

所 在 平塚市四之宮一丁目861番地1  
建物の名称 オクトピア中原

#### (専有部分の建物の表示)

家屋 番号 四之宮一丁目861番1の14  
建物の名称 207  
種 類 居宅  
構 造 鉄筋コンクリート造1階建  
床 面 積 2階部分 57.04平方メートル  
所有者 亡A相続財産

#### 第4 目的物件の位置・環境等

##### 1. 土地の概況及び利用状況等（物件1）

|   |  |   |
|---|--|---|
| 位置・交通                                   | JR東海道本線「平塚」駅のほぼ北方約2.5km（道路距離）、バス停留所「西八幡」から徒歩約5分程度に位置する。    |   |
| 付近の状況                                   | 一般住宅、マンション及び駐車場が混在する地域                                     |   |
| 主な公法上の規制等<br>（道路の幅員等の個別の規制を考慮しない一般的な規制） | 都市計画区分   | 市街化区域   |
|   | 用途地域   | 準工業地域   |
|   | 建蔽率  | 60%   |
|   | 容積率  | 200%  |
|   | 防火規制   | なし  |
|   | その他の規制   | ◇ 景観計画区域（市域全域）<br>◇ 第二種高度地区(最高高さ15m)<br>◇ 埋蔵文化財包蔵地（NO.215散布地） |
| 画地条件<br>（規模，形状等）                        | 規模   | 1,277.98㎡   |
|   | 形状   | 不整形地  |
|   | 間口・奥行  | 南側間口約9.5m、奥行約40.5m程度  |
|   | 地勢   | ほぼ平坦  |
| 接面道路の状況                                 | 南側幅員約5.4m舗装市道（建築基準法第42条1項1条）とほぼ等高に約9.5m程度接面                |   |
| 土地の利用状況等                                | 対象専有部分を含む1棟の建物の敷地等として利用                                    |   |
| 供給処理施設                                  | 上水道  | あり  |
|   | 都市ガス   | なし（プロパンガス）  |
|   | 下水道  | あり  |
| 共有持分                                    | 433万5,440分の11万4,080  |   |
| 特記事項                                    | ◇ 目的土地は、平塚市の水害ハザードマップの浸水想定区域内にある。（内水ハザードマップ 0.01m～0.3m未満）。 |   |

## 2. 建物の概況（物件2）

### （1）一棟の建物の概要

|                     |   |                     |
|---------------------|---|---------------------|
| マンション名              | オクトピア中原   |                     |
| 建物の用途               | 住宅（総戸数38戸）  |                     |
| 建築時期及び経済的<br>残存耐用年数 | 建築年月日   | 昭和59年10月10日（登記記載）   |
|                     | 経過年数  | 約40年（1年未満の端数切り上げ）   |
|                     | 経済的残存耐用年数   | 約10年                |
| 構造・延床面積             | 鉄筋コンクリート造5階建<br>延床面積 2,329.58㎡  |                     |
| 仕<br>様              | 屋根：陸屋根<br>外壁：吹付他  |                     |
| 設<br>備              | 平置駐車場（10台程度）、駐輪場等、エレベーターなし  |                     |
| 建物の品等               | 使用資材<br>施工  | 普通<br>普通            |
| 管理の形態等              | 管理会社<br>管理形態  | 大成有楽不動産株式会社<br>委託管理 |
| 管理の状況               | 普通  |                     |
| 特記事項                | <p>◇◇記載事項証明書によれば、本件建物は建築確認を受け、竣工時に検査済証の交付を受けている建物である。</p> <p>◇規約設定共用部分として登記されている建物はない。</p> <p>◇敷地の北東端に、変電設備とかかれた小さな建物が存する。当該建物について登記等がなく、詳細は不明である。</p> <p>。</p> |                     |



(2) 専有部分の概要

|                     |  |  |           |
|---------------------|--|--|-----------|
| 構 造                 | 鉄筋コンクリート造1階建   |  |           |
| 位 置                 | 2階（207室）、中間部屋（採光は西）<br>主要開口部の方位：西向き  |  |           |
| 床 面 積               | 57.04㎡（登記面積）   |  |           |
| 間 取 り               | 居宅（附属資料「概略間取図」参照）  |  |           |
| バルコニー等              | あり（西側）   |  |           |
| 仕 様                 | 天 井<br>床<br>内 壁<br>設 備<br>そ の 他  | ビニールクロス貼 等<br>畳、フローリング 等<br>ビニールクロス貼 等<br>洗面所、トイレ等<br>特になし |           |
| 保守管理の状態             | 普通   |  |           |
| 管 理 費 等             | 管理会社の回答によれば下記のとおり。<br>令和6年2月1日現在   |  |           |
|                     |  | 月 額  | 滞納額       |
|                     | 管 理 費  | 9,500 円  | 256,500 円 |
|                     | 修 繕 積 立 金  | 11,000 円   | 251,500 円 |
|                     | 駐 車 場 使 用 料  | 7,000 円  | 7,000 円   |
| 備 考                 | 滞納期間:令和3年12月分～令和6年2月分。<br>修繕積立金は2021年12月分～2022年12月分まで月額7,500円。2023年1月分から月額11,000円。 |  |           |
| 専 有 部 分 の 利 用 状 況 等 | 令和6年1月22日：内部立入調査<br>調査時点において、建物所有者が占有している。   |  |           |

|         |  |
|---------|--|
| 特 記 事 項 | ◇経年による劣化に加え、保守管理が充分でないため汚損等が認められる。<br>◇水道、排水、電気設備等の状態は確認していない。 |
|---------|--|

## 第5 評価額算出の過程

本件においては積算価格、比準価格及び収益価格をそれぞれ求め、試算価格を調整のうえ、評価額を以下のとおり決定した。

### 1 積算価格の試算

#### (1) 基礎となる価格

##### ① 建付地価格（物件1）

目的土地の建付地価格を次の通り求めた。

| 番号 | 標準画地価格<br>(円/㎡) | 個別<br>格差  | 更地価格<br>(円/㎡) | 地積<br>(㎡) | 建付<br>減価 | 共有持分                          | 建付地価格<br>(円) |
|----|-----------------|-----------|---------------|-----------|----------|-------------------------------|--------------|
| 1  | 155,000         | 81<br>100 | 126,000       | ×1,277.98 | ×0.9     | × $\frac{114,080}{4,335,440}$ | =3,810,000   |

標準画地価格：標準画地価格は下記の規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して決定した。

地価公示地 平塚－16

$$\begin{array}{ccccccc}
 & & & & \text{標準化} & & \\
 & \text{地価公示価格} & \text{時点修正} & \text{補正} & \text{地域格差} & \text{標準画地価格} & \\
 146,000 \text{ 円/㎡} & \times \frac{101.8}{100} & \times \frac{100}{100} & \times \frac{100}{96} & = & 155,000 \text{ 円/㎡} & 
 \end{array}$$

◇時点修正：令和5年1月1日から評価日までの推定変動率である。

◇標準化補正：標準画地で補正の必要なし。

◇地域格差：地価公示地の所在地域は対象地域に比し街路条件、交通接近条件、環境条件等の総合格差で上記のとおり。

◇個別格差：形状に劣り、地積が標準的な地積よりやや過大な状況にあることから、これらの総合格差率で上記のとおり。

地積：登記数量

建付減価：建付減価率 ▲10% と判定した。

共有持分：登記上の持分。

② 建物価格（物件 2）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

| 再調達原価<br>(円/㎡) | 専有面積<br>(㎡) | 専有率    | 現価率    | 建物価格<br>(円) |
|----------------|-------------|--------|--------|-------------|
| 250,000        | × 57.04     | ÷ 0.92 | × 0.18 | = 2,790,000 |

専有率：共用部分も含む現況床面積に対する割合

現価率：経過年数 40 年、経済的残存耐用年数 10 年

観察減価率（中古マンションの市場性等含む） 10%

耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

$$\text{現価率} = \frac{\text{経済的残存耐用年数 10 年}}{\text{経過年数 40 年} + \text{経済的残存耐用年 10 年}} \times (1 - 0.10) = 0.18$$

(2) 敷地利用権等価格

建付地価格に敷地利用権等割合を乗じて、敷地利用権等価格を求めた。

| 番号 | 建付地価格 (円) | 敷地利用権等割合   | 敷地利用権等価格 (円) |
|----|-----------|------------|--------------|
| 1  | 3,810,000 | ×0.4 場所的利益 | = 1,520,000  |

敷地利用権等割合：敷地利用権等を場所的利益と判定し、その割合を 40%と査定した。

### (3) 積算価格

基礎となる価格に、土地については敷地利用権等価格を控除し、建物については敷地利用権等価格を加算し、個別格差を勘案のうえ下記の通り積算価格を求めた。

| 番号        | 基礎となる価格<br>(円) | 敷地利用権等<br>価格の控除及<br>び加算 (円) | 個別<br>格差 | 積算価格<br>(円) | 価格割合  |
|-----------|----------------|-----------------------------|----------|-------------|-------|
| 1         | 3,810,000      | -1,520,000                  | ×0.95    | = 2,180,000 | 34.8% |
| 2         | 2,790,000      | +1,520,000                  |          | = 4,090,000 | 65.2% |
| 一括価格 (合計) |                |                             |          | 6,270,000   | 100%  |

個別格差：階層別補正、位置別補正などの総合格差で上記のとおり

階層別補正：1.00 (2階、エレベーター無)

位置別補正：0.95 (中間部屋・主開口部方位：西)

その他補正：1.00 (特になし)

相乗積  $1.00 \times 0.95 \times 1.00 = 0.95$

## 2 比準価格の試算

| 基準階の<br>比準価格<br>(円/m <sup>2</sup> ) | 個別格差<br>(階層・位置・品等程度) | その他の<br>個別格差 | 専有面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 比準価格<br>(円)  |
|-------------------------------------|----------------------|--------------|---------------------------|--------------|
| 265,000                             | × 0.95               | ×1.00        | ×57.04                    | = 14,360,000 |

基準階の比準価格：近隣地域・同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集・分析し、各種補正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の1 m<sup>2</sup>当たりの比準価格を査定した。

個別格差：積算価格の個別格差に同じ。

その他の個別格差：特になし。

### 3 収益価格（DCF法による）

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される正味純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow法）による価格を以下のとおり査定した。

#### DCF法による価格査定表

（この表で採用している数字や指数は確定値ではなく、且つ買受人に保証しているものでもない）

| 3年間の有効純収益現価の合計（円）    | 正味復帰価格の現価     |         |                                |                       |                          | DCF法による価格（円）          |
|----------------------|---------------|---------|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
|                      | 4年目期首有効純収益（円） | 最終還元利回り | 3年目期末復帰価格（円）<br>イ÷ウ×(1-0.03)※1 | 複利現価率<br>※2<br>(7.9%) | 正味復帰価格の現価（円）<br>エ×オ<br>カ |                       |
| ア                    | イ             | ウ       | エ                              | オ                     | カ                        | ア+カ<br>キ              |
| 1,052,100<br>(16.2%) | 590,210       | 8.4%    | 6,815,520<br>≒ 6,820,000       | 0.7960                | 5,428,720<br>(83.8%)     | =6,480,000円<br>(100%) |

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格（イ÷ウ）の3%と査定した。

※2 複利現価率：複利現価率に用いる還元利回りは一般市場における収益物件の標準的な還元利回りを基準として決定した。

ア：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の正味純収益を現在価値に割り引いた額の合計である。

イ：保有期間末（第4期期首）の正味純収益である。売却準備完了後の目的物件の収益力を明示している。

ウ：4年目の正味純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに目的物件の個別リスクを考慮して査定した。

エ：4年目の正味純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から目的物件の売却に伴う仲介手数料相当額を控除した額である。

オ：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ：売却予測価格の手取り価格に複利現価率を乗じて（割り引いて）求めた売却予測価格（手取り価格）の現在価値である。

キ：保有期間中の正味純収益の現価の合計(ア)に売却予測価格の現価(カ)を合算して、目的物件のDCF法による収益価格を結論付けている。

#### 4 評価額の判定

##### (1) 試算価格の調整

以上により積算価格、比準価格、収益価格が求められた。マンション取引は比較的活発に行われているので、市場の実勢を反映した積算価格を重視し、比準価格を関連づけ、収益価格を参考として所要の調整を行ったうえ、調整後の価格を以下のとおり求めた。

加重平均割合 積算価格：50 比準価格：40 収益価格：10

|        | 占有減価修正前の<br>試算価格（円） | 占有減価修正 | 試算価格（円）      |
|--------|---------------------|--------|--------------|
| 積算価格   | 6,270,000           | × 1.00 | = 6,270,000  |
| 比準価格   | 14,360,000          | × 1.00 | = 14,360,000 |
| 収益価格   |                     |        | 6,480,000    |
| 調整後の価格 |                     |        | 9,530,000    |

占有減価修正：なし

##### (2) 調整後の価格の各物件に対する案分

調整後の価格を積算価格の価格割合で各物件に案分し、下記のとおり案分後の価格を求めた。

| 番号 | 調整後の価格（円） | 価格割合  | 案分後の価格（円）   |
|----|-----------|-------|-------------|
| 1  | 9,530,000 | 34.8% | = 3,320,000 |
| 2  |           | 65.2% | = 6,210,000 |

(3) 内訳価格及び一括価格

案分後の価格に、市場性修正および競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価(敷金等)を考慮して評価額を求めた。

| 番号        | 案分後の価格<br>(円) | 市場性<br>修正 | 競売市場<br>修正 | 滞納管理<br>費等相当<br>額の減価 | その他の<br>控除減価<br>(敷金等) | 評 価 額<br>(円) |
|-----------|---------------|-----------|------------|----------------------|-----------------------|--------------|
| 1         | 3,320,000     | × 1.0     | × 0.7      |                      |                       | = 2,320,000  |
| 2         | 6,210,000     | × 1.0     | × 0.7      | × 0.85               |                       | = 3,690,000  |
| 一括価格 (合計) |               |           |            |                      |                       | 6,010,000    |

市場性修正：なし

競売市場修正：評価条件記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等の控除割合は、管理費・修繕積立金滞納額の元本のみを基礎に15%と求めた。

その他の控除減価(敷金等)：なし



## 第6 参考価格資料

### 1 地価公示地：平塚－16

所 在：平塚市四之宮 2 丁目 108 番 4 「四之宮 2-12-46」

価 格：146,000 円／㎡

位 置：JR 東海道本線「平塚」駅約 2.8 km

価 格 時 点：令和 5 年 1 月 1 日

地 積：208 ㎡

供給処理施設：水道、ガス、下水

接 面 道 路：東側 4m 市道

用途指定等：市街化区域 準工業地域（建蔽率 60%，容積率 200%）

地域の概要：住宅、アパート、事業所等が混在する住宅地域

### 2 固定資産税評価額（令和 5 年度）

物件 1（土地） 103,065,253 円（持分：5,704/216,772）

物件 2（建物） 3,009,820 円

## 第7 附属資料の表示

位置図

公図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

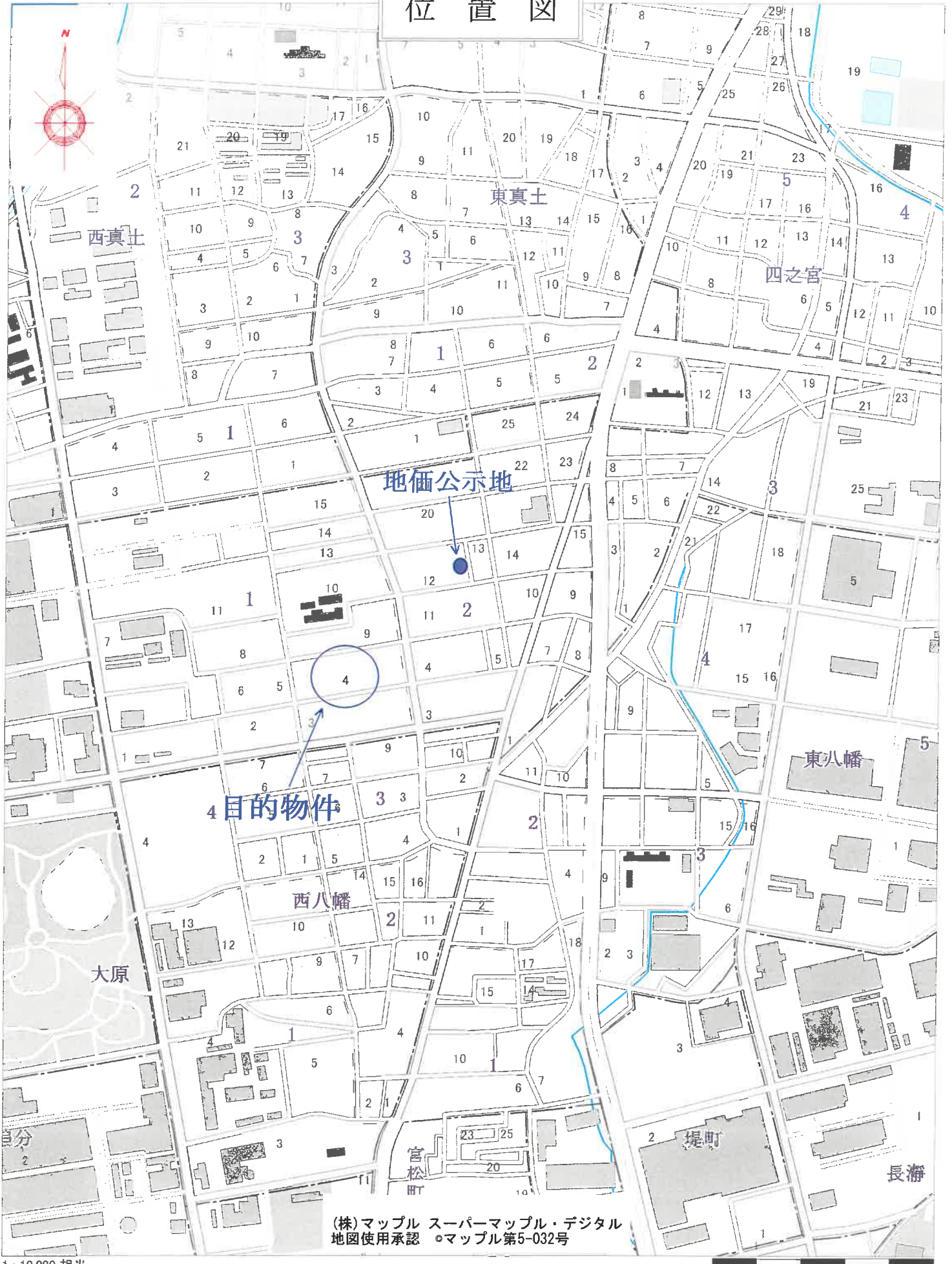
地積測量図（A 3 判から A 4 判へ縮小）

建物図面・各階平面図写（A 3 判から A 4 判へ縮小）

建物概略間取図

以 上

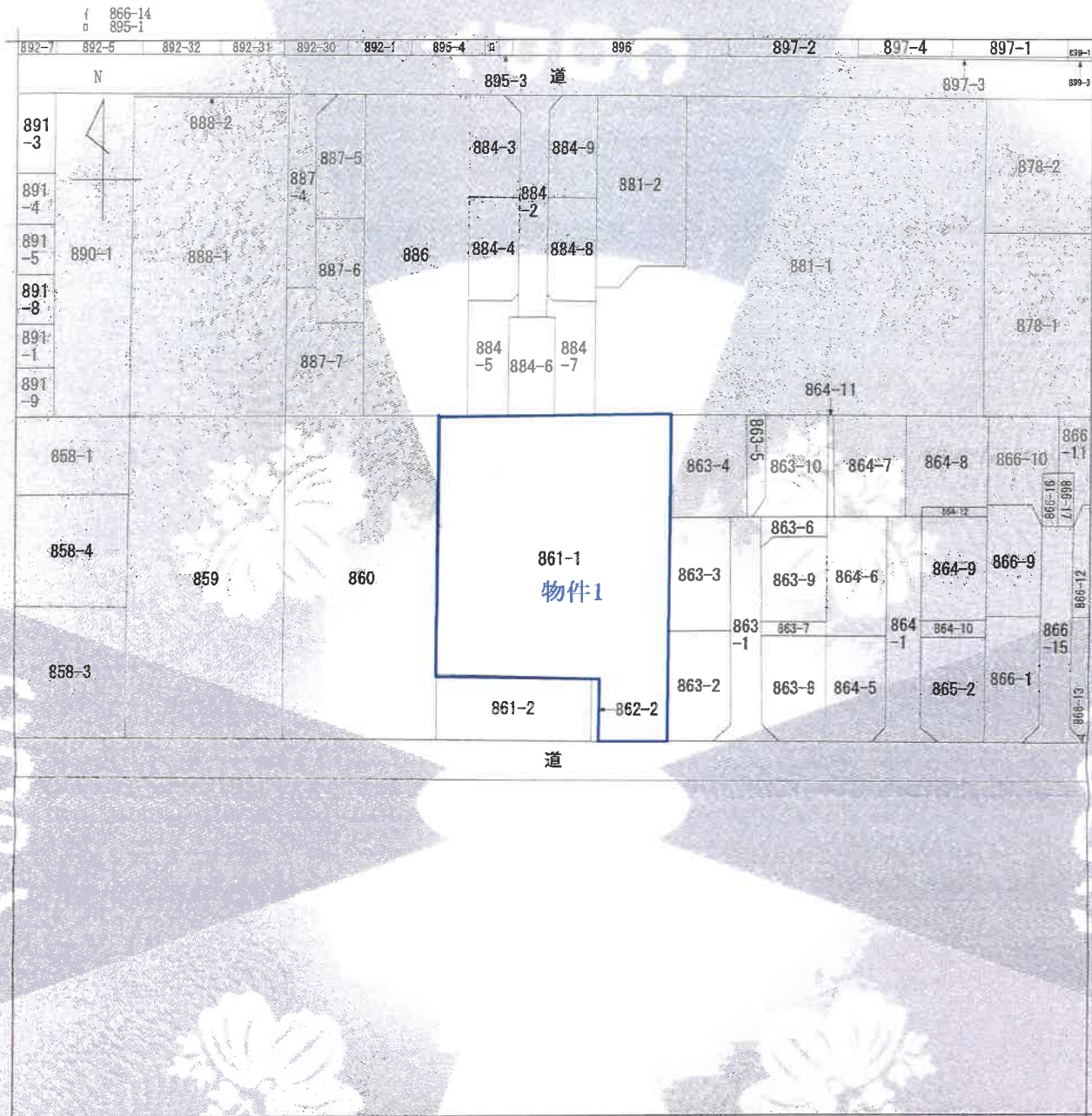
# 位置図



1 : 10,000 相当

地図上の1センチは 約 100メートル

公 図 写



注 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出  
四之宮一丁目

|       |       |           |           |      |          |  |
|-------|-------|-----------|-----------|------|----------|--|
| 請求部   | 所在    | 平塚市四之宮一丁目 |           | 地番   | 861番1    |  |
| 出縮力尺  | 1/600 | 精度区分      | 座標系又は記号   | 分類   | 地図に準ずる図面 |  |
| 作成年月日 |       |           | 備付年月日(原図) | 補記事項 | 土地改良所在図  |  |

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(横浜地方方法務局西湘二宮支局管轄)

令和5年6月29日

東京法務局

地図整理番号：M54259

登記官

(1/1)

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：昭和59年10月5日

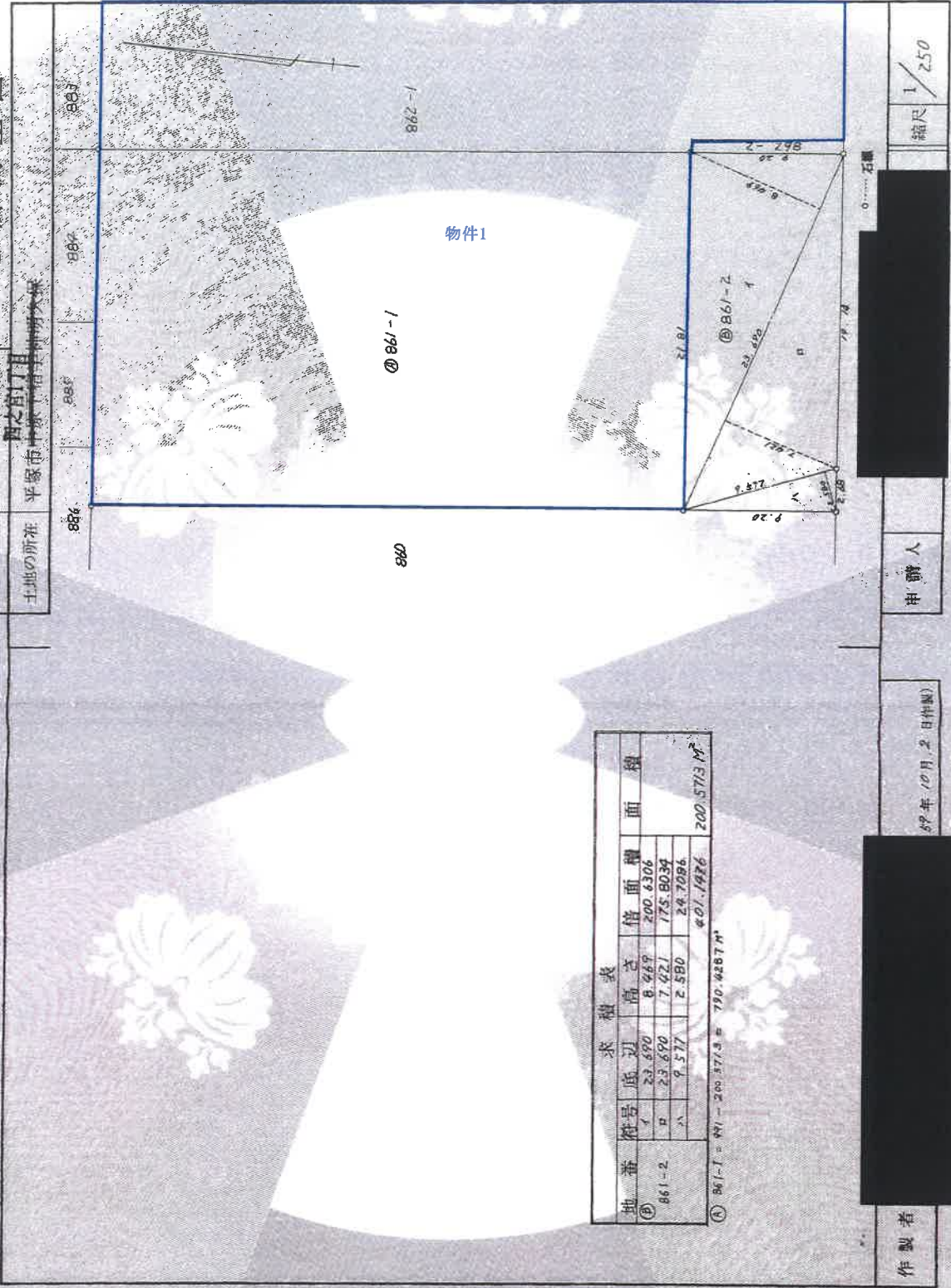
575151

新地積測量図

前861-1 後・新同一

地番 861-1 861-2

土地の所在 平塚市中央区新田町大字



求積表

| 地番   | 符号 | 底辺     | 高さ    | 積面積       | 面積                      |
|--|----|--------|-------|-----------|-------------------------|
| 861-2  | イ  | 23.670 | 8.249 | 200.6306  | 200.5713 M <sup>2</sup> |
|  | ロ  | 23.670 | 7.621 | 175.8039  |                         |
|  | ハ  | 9.577  | 2.580 | 24.7086   |                         |
| ④ 861-1 = 871 - 200.5713 = 790.4287 M <sup>2</sup> |    |        |       | ⑧ 01.1926 |                         |

縮尺 1/250

申請人

昭和59年10月2日作成

作製者

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。  
 (横浜地方支務局四浦二宮支局管轄)  
 令和5年6月29日 専任支務官

登記官

地図整理番号：M54260

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

登記年月日：昭和59年10月30日

147842

各階平面図

家屋番号 中野十丁目4番1の14

建築物各階平面図

建物の所在 東京都中野区中野十丁目4番1の14 地目 雑種地 面積 8.61㎡

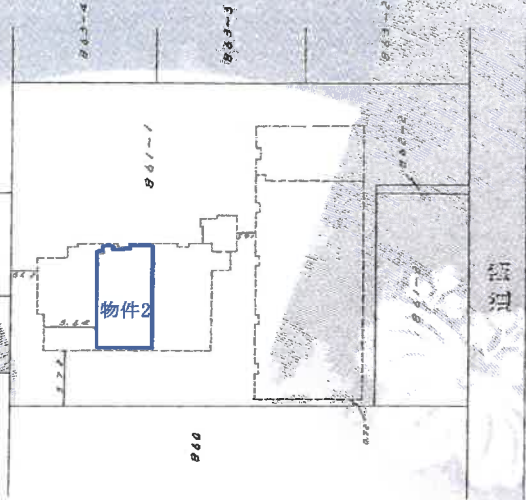
各階平面図 縮尺1/250



20.67 X 2.076 = 42.146  
21.29 X 2.077 = 44.193  
22.23 X 2.076 = 46.094  
22.23 X 2.077 = 46.094  
17.0404

建築物平面図 縮尺1/500

この建物の存在する部分の階



物件2

道路

作製者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

昭和九年拾月拾日 (五福製)

地図整理番号：654261

これは図面に記載されている内容を証明した書面である  
(横浜地方裁判所西三宮支店管轄)  
令和5年6月29日 東京法務局 登記官

本図面はA3判をA4判に縮小したものである。

# 建物概略間取図

